مجلّة الواحات للبحوث والدراسات
ردمد 7163- 1112 العدد 6 (2009) : 223 - 234
http://elwahat.univ-ghardaia.dz

الدفتر العقاري
كسند لإثبات الملكية العقارية

أحمد ضيف
قسم الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت

تمهيد:

ترجع جذور الدفتر العقاري إلى القانون الألماني المؤرخ في1891 [1]، وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ومع اكتساح هذا النظام معظم دول العالم وأخذت به تباعا واقتناعا، فقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 25–3–1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المنفذ بالمرسومين 62/76 و63/76 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العام وبتأسيس السجل العقاري.

فالدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري[2]، وهو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27–5–1977.

ويعبر وبصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05–01–1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08–11–1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية [3] حيث نصت بـ "يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية"، ونلاحظ من خلال الواقع العملي الذي يشهد تقدما لا بأس به في عملية تعميم نظام الشهر العيني وخاصة في السنوات الأخيرة مما ولد عنه

بعض الإشكالات في الواقع المدني وخاصة فيما يتعلق بالدفتر العقاري لذا كانت إشكالية الدراسة:

- إلى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري سندا للملكية العقارية؟

بناءا على ما تقدم نحاول من خلال هذه المقالة الإجابة على الإشكالية السابقة وذلك وفق النقاط التالية:

أولا: الدفتر العقاري قرار إداري:

يثار إشكال إلى مدى اعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا باعتباره وثيقة إدارية إسمها الدفتر العقاري صادرة عن جهة إدارية من جهة، ومن جهة أخرى أن موضوع الدفتر العقاري هو حقوق عينية واردة على عقار [4].

للإجابة على هذه الإشكالية سنعرف القرار الإداري:

تعريف القرار الإداري: نال موضوع القرار الإداري عناية الكثير من الفقهاء، كما أسهم القضاء الإداري في الكشف عن الكثير من ملامحه ومع اختلاف تعريفات الفقه والقضاء للقرار الإداري من حيث الألفاظ فإنه ينم عن موضوع واحد، ونختار تعريف القضاء الإداري المصري حيث استقر على تعريفه بأنه: "إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد أحداث أثر قانوني معين ابتغاء مصلحة عامة" [5].

ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج أن:

1/ الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية: الدفتر العاري صادر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة[6].

2/ الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون: قد ألزم المشرع جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية" [7].

إن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري

لوحده حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية.

فالمادة 2 من المرسوم رقم 62/76 المذكورة سابقا نصت على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشره في جريدة القرارات الولائية والجرائد الوطنية ويبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ويعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق الإعلانات المنشورة في الدائرة والبلديات 15 يوم على الأقل من افتتاح العملية. وإذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيرا كبيرا وإجراءات طويلة وهيئات كثيرة بلدية، دائرة، ولاية، إدارة المسح، المحافظة العقارية، إلا أنها تظل تتصف بالطابع الانفرادي وما مرحلة ما قبل صدور الدفتر العقاري وتوقيعه سوى مرحلة تمهيدية وتحضيرية استوجبتها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن حقا عينيا وارد على عقار[8].

3/ الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا: عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة.

ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة [9]: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"، وتعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا: "تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

مما سبق نستنتج أن ميزة إحداث أثر قانوني متوفرة حيث أن حجية الدفتر العقاري جلية ومطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية " سيوضح لاحقا ".

وإجمالا نقول أن الدفتر العقاري صار على هدا النحو قرارا إداريا نظرا لتوفره على عناصره التي اشترطها الفقه والقضاء.

ثانيا: إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمالك:

أ) مضمون الدفتر العقاري: حسب نص المادة 45 من المرسوم 63/76 يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية والذي يجب أن يحتوي على:

1.الطابع: مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن: البلدية، مجموع الملكية رقم، القسم، سعة المسح.

2. مجموع الجداول:

1.2.الجدول الأول: تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة...)

2.2.الجدول الثاني: ويتضمن الملكية وينقسم إلي قسمين:

أ. قسم أيمن: يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

ب.قسم أيسر: هوية المالكين (الاسم، اللقب...)

3.2. الجدول الثالث: يتضمن قسمين:

أ. قسم أيمن: تذكر فيه الارتفاقات.

ب. قسم أيسر: تؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهرة

4.2. الجدول الرابع: يتضمن قسمين:

أ.قسم أيمن: مجموع الحقوق المشهرة المتعلقة بالتجزئات.

ب.قسم أيسر: خاص بالتغييرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهرة في القسم الأيمن المجاور.

5.2. الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الامتيازات والرهون الواردة على مجموع الملكية

أ.قسم أيمن: بشهر جميع التصرفات (الرهون، الامتيازات)

ب. قسم أيسر: تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه.

6.2. الجدول السادس: ويخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ

العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما:

الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري.

ب) كيفية إعداد الدفتر العقاري: يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى ويمنع التخشير والكشط أو الأغلاط أو السهو وتصحح عن طريق الإحالات.

ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة.

– كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري "توافقهما" ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن ينذر حائز الدفتر العقاري وذلك بقصد تصحيحه.

ج) وجوب تقديم الدفتر العقاري: تنص المادة 100 من المرسوم 63/76 ((يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي: –الدفتر العقاري...)).

مما تقدم نستنتج إن أي إيداع أمام المحافظة العقارية غير مرفق بالدفتر العقاري (في الأراضي التي تم فيها المسح) يعرض للرفض ماعدا الحالات الاستثنائية المنصوص عليها على سبيل الحصر في المادة 50 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وهي:

1/ العقود المشار إليها في المادة 13 العملية الأولى لتأسيس السجل العقاري.

2/ بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

3/ بتسجيل امتياز أو رهن قضائي أو قانوني.

4/ كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفض تنفيذ إجراء الإشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوع أو لخلفه العام، حيث أن الأصل في الدفتر المشترك أنه مودع أصلا لدى المحافظة العقارية ويضبط حسب الاقتضاء في حين أن الاستثناء تسليمه

لوكيل من بين الملاك ولا يمكن الإبقاء عليه إذا كان يشكل عقبة في استمرار انتقال الملكية العقارية[10].

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري بالإشهار الموجب دون طلب الدفتر العقاري على أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء وإنذاره بإيداع الدفتر للتأشير عليه في آجال 15 يوم من تاريخ استلام رسالة التبليغ الموصى عليه، كما يتعين عليه أثناء دراسته للعقد التأكد كمن وجود فقرة واضحة تفيد أن المتصرف صرح أمام الموثق لأنه لم يحصل على الدفتر العقاري لتعسف حائزه في حالة ما إذا أعاد الحائز الدفتر العقاري في المدة المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه وإرجاعه إلى محرر العقد (العملية المعتادة).

أما إذا انتهى الأجل دون أي رد من الحائز يعد على سبيل الاحتفاظ به على مستوى المحافظة العقارية ودون الإخلال بنص المادة 47 من الرسوم 63/76 السالف الذكر دفترا عقاريا آخر يتضمن جميع التأشيرات والملاحظات المدونة على البطاقة العقارية، ويبلغ الحائز بما تم القيام به، وبأن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به، وللمدير الحفظ العقاري فورا إخباره من طرف المحافظ العقاري التابع لسلطته بعدم جدوى الإنذار الموجه للحائز لمقاضاة هذا الأخير أمام الجهة القضائية المختصة.

د) الاعتراض على تسليم الدفتر العقاري: يجب تقديم الاحتجاج خلال المدة القانونية وهي:

1/ تقديم شكوى خلال إيداع ووثائق المسح بمقر البلدية كما هو منصوص عليه في المادة 11.

2/ أو الاحتجاج على الترقيم المذكور قبل إنهاء المدة المحددة في المادتين 14/13 مع ضرورة التقيد بما ورد في المادة 15 من نفس المرسوم التي تلزم المعترض في حالة عدم المعالجة تقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة خلال مهلة 6 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة، ويبقى الترقيم محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وعليه يتعين على المحافظ العقاري في حالة وقوع الاحتجاج بعد المدة المحددة قانونا (انظر المادتين 13، 14 من المرسوم 63/76) تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها الذين أصبح الترقيم نهائيا في حقهم، ويبقى لكل ذي صفة ومصلحة (459 ق إ م) اللجوء للقضاء لإثبات حقه مع مراعاة المادة 85 من ذات المرسوم المتعلقة بإشهار الدعوى القضائية.

ثالثا: حجية الدفتر العقاري في الإثبات:

تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 المذكور سابقا: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة لبطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية" [11] ،ولقد كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا: "تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر يشكل سند ملكيته".

فالدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم [12].

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق[13] ،وما عليه في هذه الحالة (حسب المشرع الجزائري) إلا اللجوء للقضاء حيث تنص الفقرة 01 من المادة 16 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء" ومع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص بموجب شهر الدعوى قبل رفعها" [14].

ويرى البعض أن نص المادة 16 قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني وذلك بتهديد استقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا حتى بعد الترقيم النهائي ويرى الباحث أن الالتجاء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا لا يمكن التنازل عنه، وما على المحتج إلا تقديم كل ما من شأنه أن يثبت ملكيته للعقار موضوع الدفتر العقاري دون إهدار للحقوق الثابتة فيه أو منع الحائز التصرف بمقتضاه[15].

مع العلم أنه في غالب الأحيان تشوب بعض الأخطاء والعيوب للعمليات التي تسبق

إصدار وتسليم الدفتر العقاري مما يجعل القضاء ضمانا للحقوق التي قد تهدر بسبب تلك الأخطاء والعيوب.

لقد قطع المشرع الجزائري بشكل واضح ومعلن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفترالعقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية [16].

ولقد ثبت القضاء الممثل في المحكمة العليا وذلك عندما رفض قضاة المجلس الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية واعتبرته المحكمة العليا بمثابة خطأ في تطبيق القانون بمناسبة قرارها رقم 197920 المؤرخ في 28-06- 2000 [17]. وكذلك قرارها رقم 108200 المؤرخ في 16-03-1994 [18].

وبالرجوع إلى حيثيات القرار الأول نجد أن المجلس القضائي قد جانب الصواب بقوله أن الدفتر العقاري المستظهر في القضية المطروحة لا يقوم مقام سند الملكية، لأن هذا الدفتر يشكل وبصدق مرآة تعكس حالة العقار الممسوح ماديا وقانونيا، ومما يعاب على هذا القرار أن الغرفة العقارية المنعقدة بمقر المحكمة العليا قد أسست قرارها على أحكام المرسوم رقم 32/73 المذكور آنفا المنفذ للأمر 73/71 المؤرخ في 08-01-1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي ألغي بموجب المادة 75من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون رقم 25/90 المؤرخ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، وكان الأجدر أن يكتفي بالاستناد على المادة 19من الأمر 74/75 المذكور سابقا[19].

رابعا: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري:

تتعدد المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فالدفتر العقاري قبل إصداره قد سبقته إجراءات حددها القانون وهي لا تخرج عن فرضيتين وهما:

الترقيم المؤقت: يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة فعلية طبقا للمادة 827من القانون المدني وبعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا حيث يتم إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمعني إن لم يكن هناك احتجاجات أو معارضات من الغير في الآجال المحددة

طبقا للمادة 13 من المرسوم المذكور سابقا.

أو يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت لمدة 02 سنوات بالنسبة للعقارات التابعة للمالكين الظاهرين الذين لا يحوزون سندات إثبات كاملة وليست لديهم الحيازة القانونية وفقا للمادة 827من القانون المدني وما يليها، وبعد انقضاء أجل سنتين (2 سنوات) إن لم يكن هناك اعتراضات ومنازعات، يصبح الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا ويسلم الدفتر العقاري للمعني وهذا طبقا للمادة 14 من نفس المرسوم.

تسجيل المعارضات: إن المادة 15 من المرسوم السابق أعطت إمكانية إيداع المعارضات في مدة الترقيم المؤقت لكل المالكين العموميين والخواص بعد تلقي المعارضات،و يتوجب على المحافظ العقاري دعوة الأطراف لجلسة ينجم عنها محضر الصلح يكون له قوة إلزام خاص، ويعمل به ليسلم الدفتر العقاري وفي حالة عدم المصالحة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح يبلغ للأطراف ويكون للطرف المدعي مدة 06أشهر لرفع إعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة.

الترقيم النهائي: يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري للمالك مباشرة بعد إيداع وإمضاء محضر السلم بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات الملكية المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية وفقا للمادة 12 من المرسوم الآنف الذكر وفي هذه الحالة لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة أو إلغاء الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء.

وفي جميع الحالات وعند انقضاء كل هاته الآجال وتسليم الدفتر العقاري فللجهة المتضررة إمكانية طلب إلغاءه عن طريق القضاء.

الاختصاص القضائي في منازعات الدفتر العقاري:

كما بينا سابقا في هذه الدراسة فإن الدفتر العقاري يعد قرارا إداريا (بمفهوم القرار الإداري فقها وقضاء) والمحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه ،وبالتالي يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء أكان طرفا أصليا، أو طرفا منظما أو مدخلا في الخصام.

ولقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في

إلغاء الدفتر العقاري أو في الترقيم المؤقت. فيرى البعض أن الاختصاص يعود للقضاء العادي "العقاري" على أساس أن الطعن يتعلق بحقوق عقارية يكرسها الدفتر العقاري.

إلا أنه استنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وكذلك استنادا إلى نص المادة 23 من الأمر 74/75، فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس القضائي التي يوجد بدائرتها العقار إذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري، لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى القضاء الشامل.

أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري فقد استقر مجلس الدولة في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية مسببا قراراته بتطبيق مبدأ الاختصاص النوعي على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ونذكر على سبيل المثال قرار الغرفة الرابعة (04) لمجلس الدولة المؤرخ في 25 جويلية 2007 قضية رقم 34825 فهرس رقم 898 حيث صرح: " بعدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في هذا الطلب أين يعود البت في القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران ".

الخاتمة:

إن الدفتر العقاري يمثل وبحق المرآة الصادقة، وتجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، الذي يعد ثورة في نظم الشهر العقاري وتنظيم الملكية العقارية.

فالدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى للمادة 46 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة"، ولقد حدد قرار وزير المالية المؤرخ في 1977/05/27 النموذج الخاص به.

ومما تقدم تبيانه في مداخلتنا هذه هـ فالدفتر العقاري هو قرار إداري لتوفره على عناصر القرار الإداري التي اشترطها الفقه والقضاء، وبالتالي فإن أي منازعة تثور بشأنه فإن

الولاية ترجع للقاضي الإداري للفصل فيها، بالرغم أن مضمونه يكرس حقوقا عقارية، وبالتالي نقول إن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد الاختصاص القضائي لمنازعات الدفتر العقاري.

ولاشك أن التشديد في الأخذ بالمعيار العضوي يولد مشاكل وإرهاق لحائز الدفتر العقاري أو مخاصمه ،والذي هو في كثير من الأحوال مواطن بسيط يكلفه الوقت والجهد والمال لحفظ حقه، باعتبار أن قواعد الاختصاص من اعقد القواعد الإجرائية، وكذلك ضعف التكوين العقاري للقاضي الإداري، فالأفضل أن يعقد الاختصاص للقاضي العقاري (القضاء العادي) لأنه الأعلم بتلك المسائل من القاضي الإداري.

أما بخصوص القيمة القانونية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية فقد قطع المشرع وبشكل صريح ومعلن بشأن هذه القيمة، حيث اعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية (في ظل نظام الشهر العيني) وبالتالي الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواءا كانت رسمية أو عرفية،ادرية كانت أو قضائية. ولقد ثبت القضاء هذا المبدأ في عدة قرارات للمحكمة العليا لما تبين له خطأ قضاة الموضوع في عدم الاعتراف بتلك الحجية.

أما بالنسبة للإدارة فإن المتعامل معها يلاقي صعوبة في الاعتراف بتلك الحجية التي قررها القانون ويظهر تعسفها في ذلك، حيث في كثير من الحالات ترفض الدفتر العقاري كسند وحيد للملكية العقارية وتطالب بسندات اقل منه حجية، وكمثال على ذلك فإن مصلحة السجل التجاري تطلب عقدا رسميا أو عقد إيجار للذي يريد الحصول على السجل التجاري وترفض الدفتر العقاري المقدم لها.

لذلك يتوجب نشر الوعي القانوني علي جميع المستويات قضاءا وإدارة ومتعامل معهما والتدخل بحزم للاعتراف بحجية الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية وخاصة وان الجزائر قطعت أشواطا لابأس بها في تعميم نظام الشهر العيني.

الهوامش:

(1)’encyclopédie libre Wikipèdia

(2) انظر المادة **01/46** من المرسوم **63/76**المؤرخ في **1976/03/25** " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه

القائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ".

(3) تنص المادة 32 " بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من المرسوم 71/ 73 يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية "

(4)– الدكتور عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة غير منشورة في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المركز الجامعي سوق أهراس.

(5)–رأفت فودة، عناصروجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1999، ص17.

(6) أنظر المادة 2 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة.

(7) أنظر المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

(8) الدكتور عمار بوضياف، مرجع سابق.

(9) راجع المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 5جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

(10) أنظر إلى مذكرة مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية رقم 4144 المؤرخ في 03 جوان 2007.

(11) ألغي هذا القانون بموجب الثورة الزراعية المادة 75 من الأمر رقم 26s/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

(12) مجيد خلفوني، قاضي، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، عدد 08 سنة، ص 15.

(13) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

(14) مجيد خلفوني، مرجع سابق. ص 16.

(15) راجع المذكرة رقم 3006 بتاريخ 21 جوان 2004 الصادر عن مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية.

(16) د.عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 16.

(17)المجلة القضائية العدد 01، سنة 2001، ص 252.

(18) المجلة القضائية، عدد02، سنة 1995، ص 80.

(19) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 01 سنة 2003، ص116.